

धारावी पुनर्विकास प्रकल्पामधील निवासी
सदनिका/संक्रमण शिबीरे/खुल्या जमिनी व
प्रगतीपथावरील बांधकामांना मालमत्ता
करामध्ये सुट प्रदान याबाबत

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
शासन निर्णय क्रमांक बीएमसी-२५२३/प्र.क्र.६८५/नवि-२१
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक : २६.०९.२०२३

प्रस्तावना :-

गृहनिर्माण विभागाच्या दि.०५.११.२०१८ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये धारावी पुनर्विकास प्रकल्पातील सेक्टर १ ते ५ या सर्व सेक्टरचा विशेष हेतू कंपनी (SPV) च्या माध्यमातून एकत्रित विकास करणेबाबत व विशेष अधिकार प्रदान करणेबाबत शासन निर्णय निर्गमित करण्यात आला आहे. तसेच धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाची विशेष हेतू कंपनी मॉडेलच्या अंतर्गत रेल्वेच्या जमिनीच्या हस्तांतरणासाठी उल्लेख केलेल्या अटी व शर्तीसह प्रकल्पाला अतिरिक्त सवलती देवून पुन्हा नव्याने सुधारीत जागतिक निविदा प्रक्रियेद्वारे अंमलबजावणी करणेबाबत दिनांक २८.०९.२०२२ रोजी शासन निर्णय निर्गमित करण्यात आला आहे.

२. दि.०५.११.२०१८ रोजीच्या शासन निर्णयातील परिच्छेद क्र.४ (ब) व ४ (क) मध्ये नमूद केलेल्या अन्वये खालील निर्णय पारित केला आहे :

४ (ब) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन व नागरी नुतनीकरण घटकाकरीता मर्यादीत कालावधीसाठी असलेले सवलतीचे मालमत्ता कर (मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८, कलम १४४ (ब) आणि १४४ (ड) खालील) धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्राकरीता बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली ३३ मधील विनियम ३३ (९) (अ) आणि विनियम ३३ (१०) (अ) अंतर्गत सदनिकांकरीता चटईक्षेत्र आकाराचा विचार न करता लागू करावा.

४ (क) धारावी अथवा मुंबई महानगरप्रदेशामध्ये विविध ठिकाणी असलेली संक्रमण शिबीरे तसेच विशेष हेतू कंपनीने बांधलेली संक्रमण शिबीरे तसेच खुल्या जागेवर आणि प्रगतीपथावर असलेल्या बांधकामांना मालमत्ता कर आकारण्यात येवू नये. अशा प्रकारची संपूर्ण मालमत्ता करमाफी विशेष हेतू कंपनीच्या संदर्भात होणाऱ्या करारनाम्यापासून ७ वर्षांच्या कालावधीसाठी राहिल. ७ वर्षांनंतर प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतच्या मर्यादित कालावधीसाठी ५० % करमाफी द्यावी.

उपरोक्त शासन निर्णयातील तरतुदींच्या अनुषंगाने मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ मधील विविध कलमांच्या तरतुदी विचारात घेऊन मालमत्ता करामध्ये सुट देण्याची, सवलतीचे दर देण्याची व संपूर्ण मालमत्ता कर माफ करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधिन होती. त्यानुसार शासन आता खालीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे.

शासन निर्णय :-

धारावी पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत संक्रमण शिबीरे, निवासी गाळे, खुल्या जमिनी आणि प्रगतीपथावर असलेल्या बांधकामांना मालमत्ता करामध्ये खालीलप्रमाणे सुट देण्याचा शासन निर्णय घेत आहे.

१) महाराष्ट्र अधिनियम क्र.२५ दि.२१ मार्च, २०२२ नुसार दि.०१ जानेवारी, २०२२ च्या प्रभाव्य दिनांकापासून, ४६.४५ चौ.मी. (५०० चौ.फूट) किंवा त्याहून कमी चटईक्षेत्र असलेल्या निवासी सदनिका/गाळे या मालमत्तांना संपूर्ण मालमत्ता कर माफी देण्यात आलेली असल्याने धारावी पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत निर्माण होणाऱ्या ५०० चौरस फुटापेक्षा कमी क्षेत्रफळ असलेल्या निवासी सदनिका/निवासी गाळे याकरीता सदर तरतूद लागू राहिल.

२) धारावी पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये निर्माण होणाऱ्या ५०० चौरस फुटापेक्षा कमी चटईक्षेत्र असलेल्या सदनिकांना/निवासी मालमत्तांना मालमत्ता कर लागणार नाही.

३) मुंबई महानगरपालिका अधिनियमात वाणिज्य गाळे/आस्थापनांना मालमत्ता करात सवलत देण्याची तरतूद नाही. त्यामुळे वाणिज्य गाळे/आस्थापनांना वापरासाठी मालमत्ता कर आकारला जाईल.

४) धारावी पुनर्विकास प्रकल्पात ५०० चौरस फुटापेक्षा जास्त क्षेत्रफळ असलेल्या सदनिकांसाठी मालमत्ता करात सूट देण्याची तरतूद अधिनियमात नाही. तथापि, मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ मधील कलम १४४ (ब) व १४४ (ड) नुसार सदर सदनिकांवर मालमत्ता कर कमी दराने/सवलतीच्या दराने आकारता येईल. त्यासाठी मालमत्ता कर आकारणीचा कमी दर/सवलतीचा दर हा खालीलप्रमाणे असेल.

- I. पहिल्या १० वर्षासाठी २० % कराच्या दराने.
- II. पुढील ५ वर्षासाठी ५० % कराच्या दराने.
- III. त्यापुढील ५ वर्षासाठी ८० % कराच्या दराने.

तथापि २० वर्षांनंतर प्रचलित दराने कराची पूर्ण रक्कम भरावी लागेल/देय होईल. (१००%)

५) गृहनिर्माण विभागाच्या शासन निर्णय दि.२८.०९.२०२२ मधील मुद्दा क्र.९ (६) नुसार झापेडपट्टी पुनर्वसन व नागरी नुतनीकरण घटकांतील सदनिकांप्रमाणे मालमत्ता कराबाबतच्या उपरोक्तपणे तरतूदी, भाडे तत्वावरील सदनिकांकरीता लागू राहतील.

६) महाराष्ट्र अधिनियम क्र.२५ दि.२१ मार्च, २०२२ नुसार दि.०१ जानेवारी, २०२२ च्या प्रभाव्य दिनांकापासून, ४६.४५ चौ.मी. (५०० चौ.फूट) किंवा त्याहून कमी चटईक्षेत्र असलेल्या निवासी सदनिका/गाळे या मालमत्तांना संपूर्ण कर माफी देण्यात आलेली असल्याने धारावी अथवा मुंबई महानगर प्रदेशामध्ये विविध ठिकाणी असलेली संक्रमण शिबीरे व विशेष हेतू कंपनीने बांधलेल्या ५०० चौरस फुटापेक्षा कमी चटईक्षेत्र असलेल्या संक्रमण शिबीरांना मालमत्ता कर लागणार नाही.

७) खुल्या जमिनीवर मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ च्या कलम १४४ (ई) नुसार करारनाम्यापासून ते ७ वर्षांच्या कालावधीपर्यंत मालमत्ता कर आकारणीचा कमी दर/सवलतीचा दर दरवर्षी १० टक्के आकारण्यात येईल. ७ वर्षांनंतर बांधकाम पूर्ण होईपर्यंतच्या मर्यादित कालावधीसाठी ५० % दराने मालमत्ता कर आकारण्यात येईल.

८) इमारतीचे मजले किंवा इमारत पूर्ण झाल्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित केल्यावर वा प्रत्यक्ष भोगवटा प्राप्त झाल्यास वा सदनिकेचा ताबा घेतल्यावर मालमत्ता कराची आकारणी करण्यात येते. त्यामुळे प्रगतीपथावर असलेल्या बांधकामांवर मालमत्ता कर आकारू नये.

सदर शासन निर्णय गृहनिर्माण विभागाच्या सहमतीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यात आला असून त्याचा संगणक संकेतांक २०२३०९२६१२२२३३४९२५ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(शंकर जाधव)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.राज्यपाल यांचे सचिव.
२. मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव व सचिव.
३. मा. सभापती, विधान परिषद/ मा. अध्यक्ष, विधानसभा
४. मा. विरोधी पक्षनेता, विधान परिषद/ मा. विरोधी पक्षनेता, विधानसभा.
५. मा. सर्व विधानसभा आणि विधान परिषद सदस्य
६. मा. मुख्य सचिवांचे सह सचिव.
७. महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता / लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र-१, मुंबई.
८. महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र -२ नागपूर.
९. मा. महाअधिवक्ता, मुंबई उच्च न्यायालय, मुंबई.
१०. शासनाचे सर्व अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव.
११. मुंबई महानगर प्रदेश क्षेत्रातील सर्व महानगरपालिका आयुक्त.
१२. आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई.
१३. महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर व प्रदेश विकास प्राधिकरण, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.
१४. उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, मुंबई ५१.
१५. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.
१६. मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई- ५१.
१७. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर / मुंबई उपनगरे जिल्हा.

१८. अपर जिल्हाधिकारी (अति./निष्का) मुंबई शहर/पश्चिम उपनगर / पूर्व उपनगरे.
१९. मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व) मुंबई / कोकण मंडळ / झो. प. सु. मंडळ / मु.इ.दु. व. पु. मंडळ / पुणे मंडळ / नाशिक मंडळ/औरंगाबाद मंडळ / नागपुर मंडळ / अमरावती मंडळ.
२०. नगरविकास विभागातील सर्व सहसचिव/उपसचिव/ अवर सचिव/ कक्ष अधिकारी.
२१. निवड नस्ती (नवि-२१).